



## **DOPPELHÄUSER IN OBER-GRAFENDORF**

Eichenstraße | 3200 Ober-Grafendorf

# EXKLUSIVE DOPPELHÄUSER IN OBER-GRAFENDORF

Nur wenige Autominuten von St. Pölten entfernt realisiert ELK BAU in Ober-Grafendorf in ruhiger Siedlungslage acht moderne Doppelhaushälften mit 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche in hochwertiger Holzbauweise.

Wählen Sie hierbei aus individuellen Grundstücksgrößen zwischen 243 m<sup>2</sup> und 353 m<sup>2</sup> und sichern Sie sich Ihr Traumhaus belags- oder schlüsselfertig inklusive zwei Autoabstellplätzen.

Die Häuser überzeugen mit gut durchdachten Grundrissen und vier großzügig geschnittenen Zimmern.

Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss kann ideal als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden.

Herzstück des Familiendomizils ist das zentrale, lichtdurchflutete, 37 m<sup>2</sup> große Wohn- Esszimmer mit integriertem Küchenbereich, das viel Platz für ein entspanntes Familienleben bietet. Drei große Schlafzimmer sichern ausreichend Rückzugsraum für alle Familienmitglieder. Innentrepfen aus Massivholz, Fußbodenheizung im gesamten Haus, ein Thermostat in jedem Raum und exklusive Boden- und Fliesenbeläge sorgen für eine erstklassige Wohnqualität.

Große Gartenflächen runden das Wohlfühlambiente ab, sogar für einen eigenen Pool ist Platz. Dank der westlichen Ausrichtung kann die Sonne bis in die Abendstunden auf der Terrasse und im Garten genossen werden.

## HIGHLIGHTS

- Großer Wohn-Essbereich sowie drei Schlafzimmer
- Extra Raum für Homeoffice oder Ankleide
- Große Gartenflächen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Ausstattung
- Integrierte Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 2 PKW-Stellplätze
- Langlebige, ökologische Niedrigenergiebauweise



*Eine wertvolle Zukunftsinvestition für die ganze Familie*



## LEISTBARES EIGENTUM IN RUHIGER SIEDLUNGSLAGE



*Viel Platz im Grünen und Sonne bis in die Abendstunden*

## LÄNDLICHE IDYLLE IN STADTNÄHE

Ober-Grafendorf punktet mit einer perfekten Kombination aus ruhigem, naturverbundenem Dorfleben und urbaner Infrastruktur in Großstadtnähe. Südlich der A1 gelegen, verfügt Ober-Grafendorf über einen perfekten Anschluss zu Wien und den anderen Bundesländern. Der Bahnhof Ober-Grafendorf liegt nur 12 Gehminuten entfernt.

In 10 Autominuten bzw. 18 Minuten mit dem Zug gelangen Sie nach St. Pölten.

Vom Bahnhof St. Pölten sind dank der Westbahnstrecke sowohl Wien als auch Linz öffentlich sehr gut erreichbar.

Ober-Grafendorf bietet durch die naturnahe Lage entlang des malerischen Pielach-Flusses eine hohe Lebensqualität in ruhiger Umgebung. Freizeitmöglichkeiten gibt es hier genug: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ebersdorfer-Badesee mit großer Liegewiese, Gastronomie und Hochseilgarten. Das Ortszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte, sowie Kindergarten und Volksschule sind ebenfalls fußläufig binnen kürzester Zeit erreichbar. Das Pielachtal bietet mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen vielfältige Sportmöglichkeiten für Aktive, sowie weitläufigen Erholungsraum für Ruhesuchende und Familien.

Ausflugziele wie das Abenteuerland Pielachtal, oder die Burgruine Rabenstein sind nur wenige Autominuten entfernt.



Ebersdorfer Badesee





Abenteuerland Pielachtal





Burgruine Rabenstein

## TRAUMHAFTE LAGE UND PERFEKTE INFRASTRUKTUR



### Bahnhof

-  4 min
-  12 min



### Kindergarten/Volksschule

-  1 min
-  4 min

### St. Pölten

-  8 min
-  20 min

### Lebensmittelgeschäft

-  2 min
-  5 min

### Freizeitaktivitäten

-  2 min
-  10 min

### Wien

-  40 min
-  40 min



## Ober-Grafendorf: Naturverbundenheit und idyllische Lage in Stadtnähe



### VERKAUF:

Karl-Heinz Grüneis

+43 (0) 664 3300 688

khg@immoeins.at

www.immoeins.at

